

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	06.04.2018		
Geschäftszeichen	SUB III - ak		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 08.05.2018	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 072/18

---

**Betreff:** Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Dreifaltigkeitshof"  
- Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange -

- Anlagen:**
- |   |  |                      |
|---|--|----------------------|
| 1 | Übersichtsplan   | (Anlage 1)           |
| 1 | Bebauungsplan-Vorentwurf   | (Anlage 2)           |
| 1 | Vorentwurf textliche Festsetzungen   | (Anlage 3)           |
| 1 | Vorentwurf Begründung  | (Anlage 4)           |
| 1 | Vorentwurf Vorhaben- und Erschließungsplan, ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart | (Anlagen 5.1 – 5.10) |
| 1 | Antrag der Vorhabenträgerin  | (Anlage 6)           |
| 1 | Baugrunduntersuchung<br>GeoBüro Ulm<br><b>nur elektronisch</b>                     | (Anlage 7)           |

**Antrag:**

1. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Dreifaltigkeitshof" innerhalb des im Plan vom 06.04.2018 eingetragenen Geltungsbereichs zu beschließen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung i.S.v. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.v. § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Jescheck

---

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, C 3, LI, OB, VGV _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

## Sachdarstellung:

### 1. Kurzdarstellung

#### 1.1. Lage im Stadtgefüge / baulicher Kontext

Das Plangebiet liegt im Bereich der Neuen Straße 114/1, 114/2, 116 und Adlerbastei 5 am südöstlichen Rand der Ulmer Innenstadt. Das Grundstück ist derzeit mit dem Baukörper des Pflegeheims Dreifaltigkeitshof bebaut, welcher sich in zwei Gebäudeteile gliedert. Der westliche Gebäudeteil wurde seit seiner Inbetriebnahme im Jahr 1955 erweitert und umgebaut. Der östliche Gebäudeteil wurde im Jahr 1991 als Anbau mit weiteren Pflegeplätzen angefügt.

Der östliche halbrunde Gebäudeteil besteht aus 5 Geschossen mit einer Satteldachausbildung sowie einem viergeschossigen vorgerückten Anbau mit Flachdach. Der westliche Gebäudeteil bildet eine zur Donau hin geöffnete U-Form mit 4 Geschossen im Bereich der Adlerbastei und ebenfalls einer Satteldachausbildung. Von der Neuen Straße aus wird das Gebäude aufgrund des Geländeverlaufs als 4-geschossig mit einem Hochparterre wahrgenommen.

Die Haupteinschließung der beiden Gebäudeteile findet über die Auffahrt vor dem östlichen Gebäudeteil von der Neuen Straße aus statt. Direkt östlich daran angrenzend befindet sich von der Neuen Straße ausgehend die Zufahrt zur bestehenden Tiefgarage.

Westlich angrenzend liegen der Benderhof sowie die Dreifaltigkeitskirche mit dem Haus der Begegnung. Direkt nördlich grenzen der Straßenraum der Neuen Straße und östlich eine größere Grünfläche an. Im Süden führt ein Fußweg auf der denkmalgeschützten Adlerbastei entlang, über welchen man an das Donauufer gelangt.

Im weiteren Umfeld befinden sich nördlich die Spitalhof-Gemeinschaftsschule sowie Wohn- und Geschäftshäuser.

#### 1.2. Verkehr

Die Haupteinschließung des Plangebiets erfolgt von der Neuen Straße aus.

Die öffentlichen Verkehrsflächen um die Gebäude herum bleiben in ihrer derzeitigen Gestaltung und Funktion nahezu erhalten. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer zusätzlichen Tiefgarage untergebracht, welche von der Neuen Straße aus über den Benderhof erschlossen wird.

#### 1.3. Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur zur Versorgung des Plangebietes ist ausreichend dimensioniert. Schmutz- und Regenwasser sind getrennt über die bestehenden Anschlüsse in die Mischwasserkanalisation einzuleiten. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage "Steinhäule" erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

#### 1.4. Neubebauung

Durch die Neubebauung werden das bestehende Pflegeangebot erweitert und zusätzlich Räume für eine Kita sowie betreute Seniorenwohnungen geschaffen.

## 2. Rechtsgrundlagen

- a) § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, § 12, § 13a, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- b) § 74 Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103).

## 3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Teilflächen der Flurstücke Nr. 254, Nr. 6/2 (Teilfläche des Benderhofs), Nr. 10 (Teilfläche der Neuen Straße) und Nr. 379 (Teilfläche der Adlerbastei). Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 3.647 m<sup>2</sup> auf.

Das Baugrundstück befindet sich im Besitz der Vorhabenträgerin (Evangelische Heimstiftung GmbH).

## 4. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit diesem Bebauungsplan werden die aufgeführten Bebauungspläne in den entsprechenden Teilflächen des Geltungsbereichs ersetzt:

- Plan Nr. 110.2 / 58 gen. durch Erlass des Reg. Präs. Nordw. vom 24.04.1957 Nr. I 5 Ho-2206-46-Ulm/17
- Plan Nr. 110.2 / 87 in Kraft getreten am 10.03.1988
- Plan Nr. 110.3 / 32 in Kraft getreten am 31.05.1990.

## 5. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird gemäß §§ 12 und 13a BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung bei einer Größe des Geltungsbereiches von ca. 3.647 m<sup>2</sup> erfüllt das Vorhaben die darin vorgegebenen Kriterien. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist somit nicht erforderlich.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, des Büros ARP aus Stuttgart, ist bindender Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

## 6. Sachverhalt

### 6.1 Ausgangslage

Im Bereich des Dreifaltigkeitshofs in Ulm betreibt die Vorhabenträgerin (Evangelische Heimstiftung GmbH) eine Pflegeeinrichtung mit 134 Pflegeplätzen. Der Gebäudekomplex ist in zwei Baukörper gegliedert, ein halbrunder Gebäudeteil im Osten sowie ein U-förmiger Gebäudeteil im Westen. Der im Jahr 1955 in Betrieb genommene westliche Teilbereich soll aufgrund eines Sanierungsrückstands durch einen Neubau ersetzt werden.

Es ist vorgesehen, diesen Gebäudeteil zurückzubauen und durch einen Neubau mit ca. 75 Pflegeplätzen, ca. 29 betreuten Seniorenwohnungen und einem dreigruppigen Kindergarten zu ersetzen. Der Neubau wird direkt an den östlich verbleibenden Gebäudeteil angebunden.

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan stimmen die darin getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der baulichen Anlagen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen und zulässigen Gebäudehöhen nicht mit der künftig vorgesehenen Entwicklung überein. Deshalb ist nach Abstimmung mit der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht zur planungsrechtlichen Sicherung des Neubauvorhabens ein neuer Bebauungsplan erforderlich.

## 6.2 Geplante Neugestaltung

Zur Neugestaltung des Gebäudes wurde eine Mehrfachbeauftragung mit vier teilnehmenden Büros durchgeführt. Hierbei wurde der Entwurf des Büros ARP (Architektenpartnerschaft Stuttgart) für die Weiterbearbeitung prämiert und auf dessen Grundlage ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt.

Die Neubaukonzeption sieht einen L-förmigen Grundkörper vor, der an den bestehenden östlichen Gebäudeteil des Dreifaltigkeitshofs anschließt und das Gesamtkonzept vervollständigt. Durch die Neubebauung werden zwei städtebaulich wichtige Raumkanten ausgebildet: ein straßenbegleitender Baukörper im Norden sowie eine geschlossene Bauflucht im Westen, die den Benderhof räumlich fasst. Der südwestliche Gebäudeabschluss, welcher sich zur Donau hin orientiert und gleichzeitig den großzügigen Innenhof rahmt, krägt ab dem 1. OG in allen Geschossen aus und springt dann im 4. OG wieder als Staffelgeschoss zurück.

Transparente Glasfugen im westlichen Bereich sowie im Anschluss an den Bestand trennen die Baukörper optisch voneinander, sodass diese als Einzelbaukörper erkennbar bleiben.

Die Gebäude weisen vom Innenhof an der Adlerbastei sowie vom Benderhof aus betrachtet sechs Geschosse mit Flachdachausbildung auf. Das oberste Geschoss des westlichen Gebäudeteils wird dabei als Staffelgeschoss ausgebildet. Von der Neuen Straße aus wird das Gebäude als 5-geschossig mit einem Hochparterre wahrgenommen.

Die bestehende Eingangssituation von der Neuen Straße aus mit der kreisförmigen Vorfahrt wird beibehalten und durch den neu geplanten Baukörper gefasst. Vom Bereich des Benderhofs aus erfolgt ein gemeinsamer Zugang für die Seniorenwohnungen, die Kita, die Tagespflege und die Physiotherapie. Ebenso wird die neue Tiefgarage vom Benderhof aus erschlossen.

Der Außenspielbereich für die Kinderkrippe ist im Bereich des Innenhofs vorgesehen. Für die größeren Kinder (Kindergarten) ist die Mitbenutzung der Außenspielfläche des westlich auf dem Flurstück Nr. 6/1 bestehenden Kindergartens angedacht.

Im Gartengeschoss ist die Tagespflege für 15 Personen sowie die untere Ebene der Kindertagesstätte (Kita) geplant. Im Erdgeschoss sind weitere Räume der Kita, Physiotherapieräume und Räume des Pflegeheims verortet. Ab dem 1. Obergeschoss befinden sich im westlichen Gebäudeteil die betreuten Seniorenwohnungen und im straßenbegleitenden Baukörper weitere Räume des Pflegeheims.

Das Gebäude verbindet die unterschiedlichen Höhenlagen im Bereich der Adlerbastei mit ca. 476,78 m ü. NN und der Neuen Straße mit ca. 474,69 m ü. NN. Das Erdgeschoss liegt auf einer Höhe von ca. 476,51 m ü. NN. Die Gebäudeoberkante ist mit einer absoluten Höhe von ca. 492,15 m ü. NN geplant, was einer relativen Höhe von ca. 15,64 m über dem Erdgeschoss (Hochparterre) bzw. ca. 17,46 m über dem Niveau der Neuen Straße entspricht.

## 6.3 Spezieller Artenschutz

Für das Plangebiet wurde durch das Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm eine artenschutzfachliche Stellungnahme erarbeitet. Da es sich beim überplanten Grundstück um gärtnerisch genutzte Flächen handelt, sind die in § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG angegebenen Zeiten für Baumfällungen nicht relevant. Das heißt die Gehölze können jederzeit entfernt werden, sofern die artenschutzrechtlichen Vorgaben beachtet werden. Im vorliegenden Fall muss primär darauf geachtet werden, dass in den Bäumen keine besetzten Vogelneester vorhanden sind. Nach der artenschutzfachlichen Stellungnahme wird daher empfohlen, Gehölze/Bäume am besten zwischen Mitte September und Mitte März zu fällen.

Insgesamt sind der Abriss und die Neubebauung des westlichen Gebäudeteils aus Sicht des speziellen Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG unproblematisch. Es werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen bzw. Vermeidungsmaßnahmen sind daher nicht notwendig.

#### 6.4 Baugrunduntersuchung

Zur Erkundung des Baugrunds wurde von der Vorhabenträgerin eine Baugrunduntersuchung beauftragt. Das Gutachten liegt zur Einsichtnahme für die Fachbehörden der Beschlussvorlage elektronisch bei.

#### 6.5 Bebauungsplan

Die Planung wird gemäß §§ 12 und 13a BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans entwickelt. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 3.647 m<sup>2</sup> auf.

Im Bebauungsplan sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.  
Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 und Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO, sowie Pflegeeinrichtungen, Einrichtungen zur Tagespflege, betreute Seniorenwohnungen und Einrichtungen zur Kinderbetreuung (Kinderkrippe, Kindergarten).
- Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) 0,7; Überschreitung für Tiefgaragen, Technik- und Kellerräume bis 0,9.  
Maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK) von 492,60 m ü. NN.
- überbaubare Grundstücksfläche: Festsetzung von Baugrenzen
- Bauweise: Abweichende Bauweise
- Dachform: Flachdächer (FD)
- Stellplätze: Die für die Neubaukonzeption baurechtlich erforderlichen Stellplätze werden in einer 1-geschossigen Tiefgarage nachgewiesen.

### 7. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage von § 13a BauGB mit einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die Planunterlagen im Bürgerservice Bauen der Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht öffentlich dargelegt und mit interessierten Bürgern erörtert werden. Außerdem soll Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungsabsichten schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der Auslegungsfrist zu äußern.

Parallel dazu sollen die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingeholt werden, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind.

Nähere Erläuterungen des Bebauungsplanes erfolgen anhand der Planunterlagen in der Sitzung des FBA Stadtentwicklung, Bau und Umwelt.